danrevi
LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
GODKENDTE REVISORER

Jeir Ejendomme ApS
Sandøvej 9 B
8700 Horsens

CVR-nr. 31 28 38 09

Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

_____
Jesper Rasmussen
dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	13
Balance pr. 31. december 2019	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Jeir 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

Direktion

Jesper Rasmussen
direktør

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jeir Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jeir Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne10948

Lone Steensbjerre
Registreret revisor
MNE-nr. mne3516

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jeir Ejendomme ApS Sandøvej 9 B 8700 Horsens	
	Telefon:	7561 7688
	CVR-nr.:	31 28 38 09
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted:	Horsens
Direktion	Jesper Rasmussen, direktør	
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens	
Pengeinstitut	Sydbank A/S Søndergade 18-20 8700 Horsens	

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er investering, herunder i fast ejendom, og handel.

Usikkerhed ved indregning og måling
Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultater og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommene bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang, lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterner heraf.
Investeringsejendomme består af to ejendomme beliggende i et industrikvarter i Horsens. Begge ejendomme er udlejet til erhverv. Afkastkravet er baseret på ledelsen skøn og er i 2019 fastsat til 8.7%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2019. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.
Et fald i afkastkravet til 8,5% vil give en værdi, der er ca. 115 tkr. højere.

Som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold
Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 222.906, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.009.143.

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

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jeir 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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter fra investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger
Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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:

	Brugstid		Restværdi
Bygning på lejet grund	20	år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	år	0 %

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.
Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vudering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er et udtryk for den pris, ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.
Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastprocenten er fastsat til 8,7%. Den er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, vilkår i lejekontrakterne og alternative anvendelsesmuligheder mv.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvalige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sansynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet uforudsete begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse begivender kan være væsentlige.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommen.

Leasingkontrakter
Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Anvendt regnskabspraksis

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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.

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
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.

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**476.069**	**555.784**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-25.000	-23.333
Resultat før finansielle poster		**451.069**	**532.451**
Finansielle indtægter	1	4.388	3.838
Finansielle omkostninger		-169.573	-147.501
Resultat før skat		**285.884**	**388.788**
Skat af årets resultat		-62.978	-85.526
Årets resultat		**222.906**	**303.262**
Foreslået udbytte		200.000	0
Overført resultat		22.906	303.262
		222.906	**303.262**

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		160.000	180.000
Investeringsejendomme		5.571.000	5.571.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.667	11.667
Materielle anlægsaktiver	2	**5.737.667**	**5.762.667**
Anlægsaktiver i alt		**5.737.667**	**5.762.667**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.625	10.313
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		305.957	224.017
Andre tilgodehavender		0	3.432
Periodeafgrænsningsposter		8.160	0
Tilgodehavender		**334.742**	**237.762**
Likvide beholdninger		**286.822**	**466.152**
Omsætningsaktiver i alt		**621.564**	**703.914**
Aktiver i alt		**6.359.231**	**6.466.581**

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.684.143	1.661.237
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		**2.009.143**	**1.786.237**
Hensættelse til udskudt skat		373.200	333.300
Hensatte forpligtelser i alt		**373.200**	**333.300**
Gæld til realkreditinstitutter		3.651.120	3.659.065
Langfristede gældsforpligtelser	3	**3.651.120**	**3.659.065**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	180.196	403.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.900	137.262
Selskabsskat		23.078	39.226
Anden gæld		73.594	108.484
Kortfristede gældsforpligtelser		**325.768**	**687.979**
Gældsforpligtelser i alt		**3.976.888**	**4.347.044**
Passiver i alt		**6.359.231**	**6.466.581**
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.661.237	0	1.786.237
Årets resultat	0	22.906	200.000	222.906
Egenkapital 31. december 2019	**125.000**	**1.684.143**	**200.000**	**2.009.143**

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.388	3.838
	4.388	**3.838**

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	200.000	5.842.637	138.548
Kostpris 31. december 2019	200.000	5.842.637	138.548
Opskrivninger 1. januar 2019	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2019	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	20.000	271.637	126.881
Årets afskrivninger	20.000	0	5.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	40.000	271.637	131.881
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	**160.000**	**5.571.000**	**6.667**

Ejendommenes offentlige vurdering udgør pr. 31. december 2019 kr. 5.100.000.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.062.072	3.831.316	180.196	2.984.542
	4.062.072	**3.831.316**	**180.196**	**2.984.542**

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

Noter

4 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultater og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommene bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang, lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterner heraf.
Investeringsejendomme består af to ejendomme beliggende i et industrikvarter i Horsens. Begge ejendomme er udlejet til erhverv. Afkastkravet er baseret på ledelsen skøn og er i 2019 fastsat til 8.7%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. december 2019. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.
Et fald i afkastkravet til 8,5% vil give en værdi, der er ca. 115 tkr. højere.

Som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jeir Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Operationel leasing:
Selskabets leasingaftale vedrørende printer/kopimaskine er udløbet pr. 30.6.2019.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt to pantebreve á kr. 25.000 til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Sandøvej.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.
Bogført værdi udgør kr. 5.571.000.

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

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.

Jesper Rasmussen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-656297599234
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2020 kl.: 20:46:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

Frank Lynge Jensen

Som Revisor
RID: 1281686158977
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2020 kl.: 21:34:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lone Steensbjerre

Som Revisor
RID: 57288026
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 08:27:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Rasmussen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-656297599234
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 08:38:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b660fe48juN240548420

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.

Secured by esignatur