

JEC Ejendomme ApS

Damgårds Alle 29, 5300 Kerteminde

CVR-nr. 34 68 81 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2019.

Erik Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JEC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 21. april 2019

Direktion

Erik Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i JEC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21. april 2019

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund

Statsautoriseret revisor
mne5260

Selskabsoplysninger

Selskabet

JEC Ejendomme ApS
Damgårds Alle 29
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 34 68 81 84
Hjemsted: Kerteminde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion

Erik Christiansen

Revisor

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 332.386 kr. mod 269.128 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 111.128 kr. mod 35.231 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEC 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 eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomsdrift og administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	900 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationseværdi.

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	332.386	269.128
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.864	-119.253
Resultat før finansielle poster	241.522	149.875
Øvrige finansielle omkostninger	-98.918	-104.644
Resultat før skat	142.604	45.231
1 Skat af årets resultat	-31.476	-10.000
Årets resultat	111.128	35.231
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	111.128	35.231
Disponeret i alt	111.128	35.231

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	2.935.994	3.026.858
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.935.994</u>	<u>3.026.858</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.935.994</u>	<u>3.026.858</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.263	1
Periodeafgrænsningsposter	9.778	9.721
Tilgodehavender i alt	<u>17.041</u>	<u>9.722</u>
Likvide beholdninger	<u>55.236</u>	<u>102.538</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>72.277</u>	<u>112.260</u>
Aktiver i alt	<u>3.008.271</u>	<u>3.139.118</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	255.346	144.218
Egenkapital i alt	335.346	224.218
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	61.000	33.000
Hensatte forpligtelser i alt	61.000	33.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.277.262	1.374.824
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	648.392	689.674
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.925.654	2.064.498
3 Gældsforpligtelser	138.071	135.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.800	11.300
Selskabsskat	3.476	0
Anden gæld	531.924	670.714
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	686.271	817.402
Gældsforpligtelser i alt	2.611.925	2.881.900
Passiver i alt	3.008.271	3.139.118

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	144.218	224.218
Årets overførte overskud eller underskud	0	111.128	111.128
	80.000	255.346	335.346

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	3.476	0		
Årets regulering af udskudt skat	28.000	10.000		
	<u>31.476</u>	<u>10.000</u>		
2. Materielle anlægsaktiver				
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>		
Kostpris primo	3.471.556	200.000		
Kostpris ultimo	<u>3.471.556</u>	<u>200.000</u>		
Af- og nedskrivninger primo	444.698	200.000		
Årets afskrivninger	90.864	0		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>535.562</u>	<u>200.000</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.935.994</u>	<u>0</u>		
3. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	96.789	902.617	1.374.051	1.470.932
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	41.282	461.132	689.674	728.955
	<u>138.071</u>	<u>1.363.749</u>	<u>2.063.725</u>	<u>2.199.887</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.389 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.936 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebrev på 2.000 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden pr. 31 december 2018 udgør 0 t.kr.