

JEC Ejendomme ApS

Damgårds Alle 29, 5300 Kerteminde

Årsrapport for 2017

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

Erik Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JEC 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Kerteminde, den 17. maj 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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 17. maj 2018

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne5260

Selskabsoplysninger

Selskabet

JEC Ejendomme ApS
Damgårds Alle 29
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 34 68 81 84

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Kerteminde

Direktion

Erik Christiansen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 35.231, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 224.218.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 JEC Ejendomme ApS for 2017 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 2017 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering af ydelsen til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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

Materielle anlægsaktiver 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.

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 og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		269.128	286
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-119.253</u>	<u>-126</u>
Resultat før finansielle poster		149.875	160
Finansielle omkostninger		<u>-104.644</u>	<u>-103</u>
Resultat før skat		45.231	57
Skat af årets resultat	1	<u>-10.000</u>	<u>-13</u>
Årets resultat		<u>35.231</u>	<u>44</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>35.231</u>	<u>44</u>
		<u>35.231</u>	<u>44</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		3.026.859	3.004
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>30</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.026.859</u>	<u>3.034</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.026.859</u>	<u>3.034</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1	4
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.721</u>	<u>9</u>
Tilgodehavender		<u>9.722</u>	<u>13</u>
Likvide beholdninger		<u>102.538</u>	<u>42</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>112.260</u>	<u>55</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.139.119</u></u>	<u><u>3.089</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		<u>144.218</u>	<u>109</u>
Egenkapital i alt	3	<u>224.218</u>	<u>189</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>33.000</u>	<u>23</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>33.000</u>	<u>23</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.374.824	1.472
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>689.674</u>	<u>729</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.064.498</u>	<u>2.201</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	135.388	132
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.300	10
Selskabsskat		0	8
Anden gæld		<u>670.715</u>	<u>526</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>817.403</u>	<u>676</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.881.901</u>	<u>2.877</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>3.139.119</u></u>	<u><u>3.089</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	0	8
Regulering af udskudt skat	<u>10.000</u>	<u>5</u>
	<u>10.000</u>	<u>13</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	3.359.580	200.000
Tilgang i årets løb	<u>111.977</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>3.471.557</u>	<u>200.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	355.445	170.000
Årets afskrivninger	<u>89.253</u>	<u>30.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>444.698</u>	<u>200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.026.859</u>	<u>0</u>

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	80.000	108.987	188.987
Årets resultat	<u>0</u>	<u>35.231</u>	<u>35.231</u>
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>144.218</u>	<u>224.218</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.566.249	1.470.931	96.107	1.002.208
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>766.332</u>	<u>728.955</u>	<u>39.281</u>	<u>511.492</u>
	<u>2.332.581</u>	<u>2.199.886</u>	<u>135.388</u>	<u>1.513.700</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.471 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.027 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebrev, 2.000 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden pr. 31. december 2017 udgør 0 t.kr.