

JEC Ejendomme ApS

Damgårds Alle 29, 5300 Kerteminde

CVR-nr. 34 68 81 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2021.

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 14. maj 2021

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 2020 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 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 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 14. maj 2021

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
	8. 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 296.907 kr. mod 302.473 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 100.573 kr. mod 103.364 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 omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i 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 med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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 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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	296.907	302.473
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.858	-90.864
Resultat før finansielle poster	206.049	211.609
Øvrige finansielle omkostninger	-76.544	-79.533
Resultat før skat	129.505	132.076
1 Skat af årets resultat	-28.932	-28.712
Årets resultat	100.573	103.364
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	56.500	50.000
Overføres til overført resultat	44.073	53.364
Disponeret i alt	100.573	103.364

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	2.754.273	2.845.131
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.754.273</u>	<u>2.845.131</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.754.273</u>	<u>2.845.131</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.925	31.636
Andre tilgodehavender	0	6
Periodeafgrænsningsposter	10.059	9.978
Tilgodehavender i alt	<u>45.984</u>	<u>41.620</u>
Likvide beholdninger	<u>139.582</u>	<u>19.518</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>185.566</u>	<u>61.138</u>
Aktiver i alt	<u>2.939.839</u>	<u>2.906.269</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	352.783	308.710
Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.500	50.000
Egenkapital i alt	489.283	438.710
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	79.000	70.000
Hensatte forpligtelser i alt	79.000	70.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.075.665	1.176.450
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	559.410	605.006
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.635.075	1.781.456
3 Kortfristet del af langfristet gæld	143.777	140.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	16.237
Selskabsskat	19.932	19.712
Anden gæld	558.772	439.285
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	736.481	616.103
Gældsforpligtelser i alt	2.371.556	2.397.559
Passiver i alt	2.939.839	2.906.269

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	308.710	50.000	438.710
Udloddet udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	44.073	56.500	100.573
	<u>80.000</u>	<u>352.783</u>	<u>56.500</u>	<u>489.283</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	19.932	19.712
Årets regulering af udskudt skat	9.000	9.000
	<u>28.932</u>	<u>28.712</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	626.426	200.000
Årets afskrivninger	90.858	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>717.284</u>	<u>200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.754.272</u>	<u>0</u>

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.173.846	98.181	1.075.665	701.296
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	605.006	45.596	559.410	394.559
	<u>1.778.852</u>	<u>143.777</u>	<u>1.635.075</u>	<u>1.095.855</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.187 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.754 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 2020 udgør 0 t.kr.