



JC Ejendomme ApS
Strandvejen 133, 8300 Odder

Årsrapport for 2018
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2019

Jon Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JC 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 22. maj 2019

Direktion

Jon Christiansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JC Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

Vores 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 regnskabsbrugere 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:

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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Odder, den 22. maj 2019

christensen & kjær

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik R. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23297

Selskabsoplysninger

Selskabet

JC Ejendomme ApS
Strandvejen 133
8300 Odder

CVR-nr.: 34 68 93 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Odder

Direktion

Jon Christiansen, direktør

Revision

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rosengade 4
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i bolig- og erhvervsejendomme med henblik på udlejning og/eller salg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 429.917, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.861.527.

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 JC Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af ejendomme. Tidligere har ejendomme været indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger. Regnskabspraksis ændres til måling af ejendomme til dagsværdi opgjort efter afkastbaseret model. Ændring foretages da det er ledelsens opfattelse at det giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske situation.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 254. Sidste års resultat før skat forøges med t.kr. 125.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 198. Sidste års resultat efter skat forøges med t.kr. 98.
- Balancesummen forøges med t.kr. 990.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 738.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

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 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.155.092	638.679
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.155.092	638.679
Finansielle omkostninger	1	<u>-603.934</u>	<u>-247.873</u>
Resultat før skat		551.158	390.806
Skat af årets resultat		<u>-121.241</u>	<u>-85.945</u>
Årets resultat		<u>429.917</u>	<u>304.861</u>
Overført resultat		<u>429.917</u>	<u>304.861</u>
		<u>429.917</u>	<u>304.861</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	24.700.000	16.608.409
Materielle anlægsaktiver		<u>24.700.000</u>	<u>16.608.409</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.700.000</u>	<u>16.608.409</u>
Andre tilgodehavender		0	22.853
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>22.853</u>
Likvide beholdninger		<u>53.224</u>	<u>4.216</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>53.224</u>	<u>27.069</u>
Aktiver i alt		<u><u>24.753.224</u></u>	<u><u>16.635.478</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>1.781.527</u>	<u>1.351.610</u>
Egenkapital	3	<u>1.861.527</u>	<u>1.431.610</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>251.707</u>	<u>237.648</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>251.707</u>	<u>237.648</u>
Banker		1.406.519	1.761.405
Gæld til realkreditinstitutter		17.977.468	7.814.509
Anden gæld		<u>784.539</u>	<u>328.578</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>20.168.526</u>	<u>9.904.492</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	498.436	386.900
Banker		0	1.977.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.862	21.007
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.804.322	2.621.501
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		37.220	0
Selskabsskat		107.184	54.802
Anden gæld		<u>15.440</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.471.464</u>	<u>5.061.728</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.639.990</u>	<u>14.966.220</u>
Passiver i alt		<u>24.753.224</u>	<u>16.635.478</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	89.422	66.221
Andre finansielle omkostninger	<u>514.512</u>	<u>181.652</u>
	<u>603.934</u>	<u>247.873</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		16.209.695
Tilgang i årets løb		<u>8.091.591</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>24.301.286</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		<u>398.714</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>398.714</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>24.700.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme i 2018 består af 4 ejendomme. 1 ejendom er klassificeret til bolig og erhverv og 3 ejendomme er klassificeret til privat udlejning. Alle ejendomme er beliggende i Odder. Investeringsejendommene er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, ved anvendelse af afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,75% - 8,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,3%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,80	6,30	6,80
Dagsværdi	26.900.000	24.700.000	22.900.000
Ændring i dagsværdi	2.200.000	0	-1.800.000

3 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	1.351.610	1.431.610
Årets resultat	0	429.917	429.917
Egenkapital 31. december 2018	80.000	1.781.527	1.861.527

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.089.405	1.778.955	372.436	0
Gæld til realkreditinstitutter	7.873.409	18.103.468	126.000	18.030.360
Anden gæld	328.578	784.539	0	321.690
	<u>10.291.392</u>	<u>20.666.962</u>	<u>498.436</u>	<u>18.352.050</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.664, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 23.682.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 2.895.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret for alt mellemværende med Nykredit Bank, ejerpantebrev heraf kr. 1.320.000 er også stillet til sikkerhed for søsterselskabet JC Tegn & Byg A/S' mellemværende med Nykredit Bank.