



JEMA HOLDING ApS

Læssøgade 29
5000 Odense C
CVR-nr. 34896356

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.06.2021

Jens Boe Rossen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JEMA HOLDING ApS
Læssøegade 29
5000 Odense C

CVR-nr.: 34896356
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Jens Boe Rossen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for JEMA HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.06.2021

Direktion

Jens Boe Rossen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i JEMA HOLDING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEMA HOLDING ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 23.06.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Flou

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32777

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed samt passiv kapitalanbringelse og dermed beslægtede virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2020 opnået et resultat på (9.491) t.kr mod 9.448 t.kr. i 2019. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende henset til årets dagsværdiregulering. Årets resultat før skat er negativt påvirket af dagsværdiregulering på ejendomme med 12.535 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsjendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2020 er 6,13% mod 5,63% i 2019. I årets afkastberegning er der taget højde for erhvervslejemålenes påvirkning af medfølgende konsekvenser af COVID-19. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelse af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelse ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi i t.kr.	Egenkapital i t.kr.
Ændring -0,5% procentpoint	5,63%	56.727	13.513
Anvendt afkastprocent	6,13%	52.100	8.886
Ændring +0,5% procentpoint	6,63%	48.171	4.957

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter ikke forventes væsentligt påvirket. Lejerne har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 3 måneders leje.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.537.589	1.861.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(12.535.442)	11.153.940
Af- og nedskrivninger	1	(6.944)	(3.098)
Driftsresultat		(11.004.797)	13.012.176
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		400.220	269.727
Andre finansielle omkostninger	2	(1.407.086)	(1.240.633)
Resultat før skat		(12.011.663)	12.041.270
Skat af årets resultat	3	2.520.573	(2.593.653)
Årets resultat		(9.491.090)	9.447.617
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Overført resultat		(9.604.090)	9.337.017
Resultatdisponering		(9.491.090)	9.447.617

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		52.100.000	64.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	3.098
Materielle aktiver	4	52.100.000	64.303.098
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		480.220	661.017
Finansielle aktiver	5	480.220	661.017
Anlægsaktiver		52.580.220	64.964.115
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		564.684	59.562
Andre tilgodehavender		0	52.101
Tilgodehavende skat		0	44.960
Tilgodehavender		564.684	156.623
Likvide beholdninger		57.831	146.806
Omsætningsaktiver		622.515	303.429
Aktiver		53.202.735	65.267.544

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		8.093.070	17.704.668
Forslag til udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Egenkapital		8.286.070	17.895.268
Udskudt skat		1.272.000	4.002.000
Hensatte forpligtelser		1.272.000	4.002.000
Gæld til realkreditinstitutter		30.263.998	30.171.921
Bankgæld		1.344.298	1.622.869
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.035.960	1.630.560
Langfristede gældsforpligtelser	6	32.644.256	33.425.350
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.285.878	1.323.817
Bankgæld		384.660	906.080
Deposita		1.172.379	1.087.368
Modtagne forudbetalinger fra kunder		482.407	773.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.210	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		805.755	858.409
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.374.631	3.731.933
Skyldig skat		91.310	0
Anden gæld	7	2.392.179	1.263.920
Kortfristede gældsforpligtelser		11.000.409	9.944.926
Gældsforpligtelser		43.644.665	43.370.276
Passiver		53.202.735	65.267.544
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	17.704.668	110.600	17.895.268
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(110.600)	(110.600)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(7.508)	0	(7.508)
Årets resultat	0	(9.604.090)	113.000	(9.491.090)
Egenkapital ultimo	80.000	8.093.070	113.000	8.286.070

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	6.944	3.098
	6.944	3.098

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.016	29.376
Renteomkostninger i øvrigt	851.363	1.105.192
Øvrige finansielle omkostninger	515.707	106.065
	1.407.086	1.240.633

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	209.427	105.289
Ændring af udskudt skat	(2.730.000)	2.501.245
Regulering vedrørende tidligere år	0	(12.881)
	(2.520.573)	2.593.653

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	47.429.566	15.490
Tilgange	339.288	0
Kostpris ultimo	47.768.854	15.490
Opskrivninger primo	16.870.434	0
Årets opskrivninger	(12.535.442)	0
Opskrivninger ultimo	4.334.992	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(12.392)
Årets afskrivninger	(3.846)	(3.098)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.846)	(15.490)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.100.000	0

Investeringsejendomme, der er beliggende i Odense C, består af i alt 16 erhvervslejemål samt 5 boliglejemål og

omfatter 6.164 kvm. i areal. Dagsværdien svarer til en kvm. pris på ca. 8,5 t.kr. Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2020 er 6,13% mod 5,63% i 2019. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene.

Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelse ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi i t.kr.	Egenkapital i t.kr.
Ændring -0,5% procentpoint	5,63%	56.727	13.513
Anvendt afkastprocent	6,13%	52.100	8.886
Ændring +0,5% procentpoint	6,63%	48.171	4.957

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	80.000
Kostpris ultimo	80.000
Opskrivninger primo	581.017
Andel af årets resultat	400.220
Udbytte	(581.017)
Opskrivninger ultimo	400.220
Regnskabsmæssig værdi ultimo	480.220

Datterselskabet Jema Consult ApS har foreslået udbytte på 400.220 kr., som er disponeret i årets resultat samt under egenkapitalen.

Opskrivninger primo er rettet til, da der er konstateret fejl i sidste års regnskab. Resultat fra kapitalandele var indregnet med 269.727 kr., men skulle have været 581.017 kr. Forskellen er indregnet på egenkapitalen.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Jema Consult ApS	Odense	ApS	100

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	426.000	482.631	30.263.998	25.202.260
Bankgæld	259.878	241.186	1.344.298	304.784
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	600.000	600.000	1.035.960	0
	1.285.878	1.323.817	32.644.256	25.507.044

7 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Moms og afgifter	1.290.633	771.148
Anden gæld i øvrigt	1.101.546	492.772
	2.392.179	1.263.920

I anden gæld indgår værdien af renteswap med en negativ dagsværdi pr. 31.12.2020 på 431 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteswap har en hovedstol på 6.698 t.kr. og sikre fast rente i restløbetiden på 5,5 år.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstsatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.635 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret sælgerpantebrev nom. 3.000 t.kr., der giver pant i ejendom med bogført værdi på 34.000 t.kr.

Til sikkerhed for langfristet bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. med pant i ejendomme med bogført værdi på 46.000 t.kr.

Til sikkerhed for langfristet bankgæld er deponeret pantebrev nom. 2.500 t.kr. med pant i ejendom med bogført værdi på 14.100 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Dog med ændring af følgende:

Opskrivninger primo under kapitalandele i tilknyttede virksomheder er rettet til, da der er konstateret fejl i sidste års regnskab. Resultat fra kapitalandele var indregnet med 269.727 kr., men skulle have været 581.017 kr. Resultatet for 2019 skulle derfor også have været 9.758.907 kr. i stedet for 9.447.617 kr. Forskellen er indregnet på egenkapitalen.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom

vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.