



JEMA Properties ApS

Læssøgade 29
5000 Odense C
CVR-nr. 34896356

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.05.2022

Jens Boe Rossen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JEMA Properties ApS

Læssøgade 29

5000 Odense C

CVR-nr.: 34896356

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Jens Boe Rossen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for JEMA Properties 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.05.2022

Direktion

Jens Boe Rossen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i JEMA Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEMA Properties ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 30.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Kurup Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35629

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2021 opnået et resultat på 4.140 t.kr mod (9.491) t.kr. i 2020. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende. Årets resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering på ejendomme med 1.833 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Investeringsjendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2021 er 6,19% mod 6,13% i 2020. 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	5,69%	72.401	18.320
Anvendt afkastprocent	6,19%	66.550	12.469
Ændring +0,5% procentpoint	6,69%	61.574	7.494

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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.730.788	1.537.589
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.832.619	(12.535.442)
Af- og nedskrivninger	1	0	(6.944)
Driftsresultat		5.563.407	(11.004.797)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		489.894	400.220
Andre finansielle omkostninger	2	(1.071.528)	(1.407.086)
Resultat før skat		4.981.773	(12.011.663)
Skat af årets resultat	3	(841.338)	2.520.573
Årets resultat		4.140.435	(9.491.090)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		9.600.000	113.000
Overført resultat		(5.459.565)	(9.604.090)
Resultatdisponering		4.140.435	(9.491.090)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		66.550.000	52.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	66.550.000	52.100.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		569.894	480.220
Finansielle aktiver	5	569.894	480.220
Anlægsaktiver		67.119.894	52.580.220
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		388.022	564.684
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		146.598	0
Tilgodehavender		534.620	564.684
Likvide beholdninger		44.599	57.831
Omsætningsaktiver		579.219	622.515
Aktiver		67.699.113	53.202.735

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.788.360	8.093.070
Forslag til udbytte for regnskabsåret		9.600.000	113.000
Egenkapital		12.468.360	8.286.070
Udskudt skat		1.835.000	1.272.000
Hensatte forpligtelser		1.835.000	1.272.000
Gæld til realkreditinstitutter		29.843.098	30.263.998
Bankgæld		926.333	1.344.298
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		440.280	1.035.960
Langfristede gældsforpligtelser	6	31.209.711	32.644.256
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	13.354.293	1.285.878
Bankgæld		161.893	384.660
Deposita		1.035.747	1.172.379
Modtagne forudbetalinger fra kunder		430.042	482.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	11.210
Gæld til tilknyttede virksomheder		589.166	805.755
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.374.870	4.374.631
Skyldig skat		470.527	91.310
Anden gæld	7	1.769.504	2.392.179
Kortfristede gældsforpligtelser		22.186.042	11.000.409
Gældsforpligtelser		53.395.753	43.644.665
Passiver		67.699.113	53.202.735
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	8.093.070	113.000	8.286.070
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(113.000)	(113.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	198.532	0	198.532
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(43.677)	0	(43.677)
Årets resultat	0	(5.459.565)	9.600.000	4.140.435
Egenkapital ultimo	80.000	2.788.360	9.600.000	12.468.360

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	6.944
	0	6.944

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	18.225	40.016
Renteomkostninger i øvrigt	921.123	851.363
Øvrige finansielle omkostninger	132.180	515.707
	1.071.528	1.407.086

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	410.252	209.427
Ændring af udskudt skat	563.000	(2.730.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(131.914)	0
	841.338	(2.520.573)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	47.768.854	15.490
Tilgange	12.617.381	0
Kostpris ultimo	60.386.235	15.490
Opskrivninger primo	4.331.146	0
Årets opskrivninger	1.832.619	0
Opskrivninger ultimo	6.163.765	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(15.490)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(15.490)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.550.000	0

Investeringsejendomme, der er beliggende i Odense C, består af i alt 16 erhvervslejemål samt 15 boliglejemål og omfatter 7.082 kvm. i areal. Dagsværdien svarer til en kvm. pris på ca. 9,4 t.kr. Investeringsejendomme er

indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2021 er 6,19% mod 6,13% i 2020. 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	5,69%	72.401	18.320
Anvendt afkastprocent	6,19%	66.550	12.469
Ændring +0,5% procentpoint	6,69%	61.574	7.494

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	80.000
Kostpris ultimo	80.000
Opskrivninger primo	400.220
Andel af årets resultat	489.894
Udbytte	(400.220)
Opskrivninger ultimo	489.894
Regnskabsmæssig værdi ultimo	569.894

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Jema Consult ApS	Odense	ApS	100,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	428.698	426.000	29.843.098	28.160.765
Bankgæld	12.325.595	259.878	926.333	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	600.000	600.000	440.280	0
	13.354.293	1.285.878	31.209.711	28.160.765

7 Anden gæld (kortfristet)

	2021	2020
	kr.	kr.
Moms og afgifter	799.820	1.290.633
Anden gæld i øvrigt	969.684	1.101.546
	1.769.504	2.392.179

I anden gæld indgår værdien af renteswap med en negativ dagsværdi pr. 31.12.2021 på 233 t.kr. Renteswap er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteswap har en hovedstol på 6.616 t.kr. og sikre fast rente i restløbetiden på 4,5 år.

8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

9 Eventualforpligtelser

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

10 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 54.050 t.kr.

Til sikkerhed for gæld med kreditinstitutter, langfristet bankgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebrev nom 19.999 t.kr., der giver pant i ejendomme med en bogført værdi på 62.700 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

Investeringsjendomme 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 ejendommens 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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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