

Ejendomsselskabet JFB ApS

Odensevej 167

5610 Assens

CVR-nr. 36044594

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-08-2019

Jan Hollendsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet JFB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 15-08-2019

Direktion

Frank Edgar Nielsen
Direktør

Brian Eggert Nielsen
Direktør

Jan Hollendsted
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet JFB ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JFB ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 opstilling 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 15-08-2019

e-revisor.com

godkendt revisionspartnerselskab

CVR-nr. 36412143

Morten Wagner
Registreret revisor
mne32904

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Virksomheden | Ejendomsselskabet JFB ApS Odensevej 167 5610 Assens |
| Telefon | 23825446 |
| E-mail | ejendomsselskabetjfb@gmail.com |
| CVR-nr. | 36044594 |
| Stiftelsesdato | 11. juli 2014 |
| Hjemsted | Assens |
| Regnskabsår | 1. juli 2018 - 30. juni 2019 |
| Direktion | Frank Edgar Nielsen, Direktør Brian Eggert Nielsen, Direktør Jan Hollendsted, Direktør |
| Revisor | e-revisor.com godkendt revisionspartnerselskab Promenadebyen 16 5000 Odense C CVR-nr.: 36412143 |
| Kontaktpersoner | Morten Wagner, Registreret revisor |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i renovering og udlejning af ejendomme og lejligheder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 44.907, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 1.473.352, og en egenkapital på kr. 321.572.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JFB ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en

Anvendt regnskabspraksis

vurdering af brugstider og restværdier.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

| | Brugstid | Restværdi |
|------------|-----------------|------------------|
| Bygninger: | 20-40 år | 70-80 % |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 129.455 | 100.017 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 2 | -11.922 | -11.922 |
| Driftsresultat | | 117.533 | 88.095 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -43.858 | -48.020 |
| Resultat før skat | | 73.675 | 40.075 |
| Skat af årets resultat | 4 | -28.768 | -9.037 |
| Årets resultat | | 44.907 | 31.038 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 44.907 | 31.038 |
| Resultatdisponering | | 44.907 | 31.038 |

Balance 30. juni 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 5 | 1.401.098 | 1.413.020 |
| Materielle anlægsaktiver | | 1.401.098 | 1.413.020 |
| Anlægsaktiver | | 1.401.098 | 1.413.020 |
| Udskudte skatteaktiver | | 0 | 9.826 |
| Tilgodehavender | | 0 | 9.826 |
| Likvide beholdninger | | 72.254 | 47.480 |
| Omsætningsaktiver | | 72.254 | 57.306 |
| Aktiver | | 1.473.352 | 1.470.326 |

Balance 30. juni 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 271.572 | 226.665 |
| Egenkapital | | 321.572 | 276.665 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 518.149 | 551.147 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 518.149 | 551.147 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 33.600 | 32.000 |
| Gæld til banker | | 324.430 | 338.734 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 3.493 | 7.833 |
| Selskabsskat | | 15.602 | 24.660 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 54.206 | 202.387 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 157.700 | 0 |
| Deposita | | 44.600 | 36.900 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 633.631 | 642.514 |
| Gældsforpligtelser | | 1.151.780 | 1.193.661 |
| Passiver | | 1.473.352 | 1.470.326 |
| Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning | 7 | | |
| Eventualaktiver | 8 | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 10 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2018 | 50.000 | 226.665 | 276.665 |
| Årets resultat | | 44.907 | 44.907 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 50.000 | 271.572 | 321.572 |

Anpartskapitalen fordelt således: 50.000 anparter à kr. 1.

Anpartskapitalen er uændret siden stiftelsen af selskabet.

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 |
|---|---------------|---------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivning, bygninger | <u>11.922</u> | <u>11.922</u> |
| | 11.922 | 11.922 |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>43.858</u> | <u>48.020</u> |
| | 43.858 | 48.020 |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 18.942 | 11.660 |
| Regulering udskudt skat | <u>9.826</u> | <u>-2.623</u> |
| | 28.768 | 9.037 |

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 5. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 1.457.682 | 1.457.682 |
| Kostpris ultimo | 1.457.682 | 1.457.682 |
| Af- og nedskrivninger primo | -44.662 | -32.740 |
| Årets afskrivninger | -11.922 | -11.922 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -56.584 | -44.662 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.401.098 | 1.413.020 |

6. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 518.149 | 33.600 | 441.548 |
| | 518.149 | 33.600 | 441.548 |

7. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ingen betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

8. Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver pr. statusdagen.

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 1.401 tkr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frank Edgar Nielsen

Direktør

På vegne af: Frank Edgar Nielsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-881833712325

IP: 83.91.xxx.xxx

2019-08-17 10:31:57Z

NEM ID 

Brian Eggert Nielsen

Direktør

På vegne af: Brian Eggert Nielsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-587254574872

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-08-17 10:41:13Z

NEM ID 

Jan Hollendsted

Direktør

På vegne af: Jan Hollendsted

Serienummer: PID:9208-2002-2-940671890203

IP: 93.184.xxx.xxx

2019-08-28 11:58:04Z

NEM ID 

Morten Wagner

Registreret revisor

På vegne af: e-revisor.com godkendt revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:36412143-RID:24484483

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-08-28 12:08:14Z

NEM ID 

Jan Hollendsted

Dirigent

På vegne af: Jan Hollendsted

Serienummer: PID:9208-2002-2-940671890203

IP: 93.184.xxx.xxx

2019-09-02 07:00:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K4056-HX5MH-1H03X-133GZ-W7EAH-XT00X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>