

## **EJENDOMSSELSKABET JFB ApS**

**Odensevej 167**

**5610 Assens**

**CVR-nr. 36044594**

### **Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

**7. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. oktober 2021

---

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 11. oktober 2021

### Direktion

Jan Hollendsted  
Direktør

Brian Eggert Nielsen  
Direktør

Frank Edgar Nielsen  
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 2020 - 30. juni 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 C, den 11. oktober 2021

**e-revisor.com**  
**godkendt revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 36412143

Morten Wagner  
Registreret revisor  
mne32904

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET JFB ApS Odensevej 167 5610 Assens
Telefon	23825446
E-mail	ejendomselskabetjfb@gmail.com
CVR-nr.	36044594
Stiftelsesdato	11. juli 2014
Hjemsted	Assens
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Jan Hollendsted, Direktør Brian Eggert Nielsen, Direktør Frank Edgar Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	e-revisor.com godkendt revisionspartnerselskab Promenadebyen 16 5000 Odense C
Telefon	42963112
E-mail	wagner@e-revisor.com
Hjemmeside	www.e-revisor.com
CVR-nr.	36412143

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af ejendomme og udlejning af ejendomme.

### 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 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. -148.250, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 4.384.038, og en egenkapital på kr. 219.169.

### 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 EJENDOMSELSKABET JFB ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden

## Anvendt regnskabspraksis

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, reklame, 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 aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	70-80%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

### 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.

### 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 acontoskatte.

### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-3.451</b>	<b>100.518</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.976	-12.002
Andre driftsomkostninger		-38.832	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-51.259</b>	<b>88.516</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	16.206
Finansielle omkostninger	3	-96.991	-42.551
<b>Resultat før skat</b>		<b>-148.250</b>	<b>62.171</b>
Skat af årets resultat	4	0	-16.324
<b>Årets resultat</b>		<b>-148.250</b>	<b>45.847</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-148.250	45.847
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-148.250</b>	<b>45.847</b>

## Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	956.861	1.391.495
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>956.861</b>	<b>1.391.495</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>956.861</b>	<b>1.391.495</b>
Aktiver bestemt for salg		3.053.843	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.053.843</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	18.000
Tilgodehavende selskabsskat		4.000	0
Andre tilgodehavender		100.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>104.000</b>	<b>18.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>269.334</b>	<b>39.719</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.427.177</b>	<b>57.719</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.384.038</b>	<b>1.449.214</b>

## Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		169.169	317.419
<b>Egenkapital</b>		<b>219.169</b>	<b>367.419</b>
Gæld til realkreditinstitutter		477.551	486.151
Selskabsskat		0	6.324
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>477.551</b>	<b>492.475</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		34.400	33.600
Gæld til banker		2.786.285	310.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		134.876	12.000
Selskabsskat		6.324	13.942
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.093	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		713.340	192.181
Deposita		8.000	26.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.687.318</b>	<b>589.320</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.164.869</b>	<b>1.081.795</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.384.038</b>	<b>1.449.214</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	317.419	367.419
Årets resultat		-148.250	-148.250
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>169.169</b>	<b>219.169</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen af selskabet.

Virksomhedskapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.

## Noter

	2020/21	2019/20	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	0	16.206	
	<b>0</b>	<b>16.206</b>	
<b>3. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	96.991	42.551	
	<b>96.991</b>	<b>42.551</b>	
<b>4. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	16.324	
	<b>0</b>	<b>16.324</b>	
<b>5. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	1.460.081	1.457.682	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.549	2.399	
Afgang i årets løb	-443.337	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.019.293</b>	<b>1.460.081</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-68.586	-56.584	
Årets afskrivninger	-8.976	-12.002	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	15.130	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-62.432</b>	<b>-68.586</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>956.861</b>	<b>1.391.495</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	477.551	34.400	369.000
	<b>477.551</b>	<b>34.400</b>	<b>369.000</b>

## Noter

2020/21

2019/20

### **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, samt aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 4.011 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.”

## Brian Eggert Nielsen

### Direktør

På vegne af: Brian Eggert Nielsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-587254574872

IP: 87.58.xxx.xxx

2021-10-11 11:15:43 UTC

NEM ID 

## Frank Edgar Nielsen

### Direktør

På vegne af: Frank Edgar Nielsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-881833712325

IP: 87.58.xxx.xxx

2021-10-11 11:30:42 UTC

NEM ID 

## Jan Hollendsted

### Direktør

På vegne af: Jan Hollendsted

Serienummer: PID:9208-2002-2-940671890203

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-10-13 18:21:36 UTC

NEM ID 

## Morten Wagner

### Registreret revisor

På vegne af: e-revisor.com godkendt revisionspartner...

Serienummer: CVR:36412143-RID:24484483

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-10-13 18:59:10 UTC

NEM ID 

## Jan Hollendsted

### Dirigent

På vegne af: Jan Hollendsted

Serienummer: PID:9208-2002-2-940671890203

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-10-14 04:08:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E80AQ-EZAW6-QE0E5-QK0EF-CHJQG-D6AT2

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](mailto: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>