

*Jung Ejendomme ApS
Stensgårdsvej 2
5260 Odense S*

CVR-nr: 36 96 95 04

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/5 2021



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Jung Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

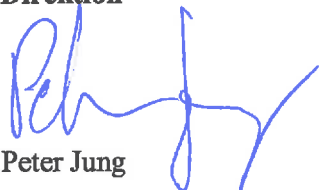
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 11. maj 2021

Direktion



Peter Jung

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Jung Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jung Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 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 opstillingen 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. maj 2021

Schmidt REVISION ApS
CVR-nr.: 29529507



Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer
mne12365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Jung Ejendomme ApS
Stensgårdsvej 2
5260 Odense S

CVR-nr.: 36 96 95 04
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Jung

Revisor

Schmidt REVISION ApS
Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv.
5000 Odense C
CVR: 29529507

Væsentligste aktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og udleje investeringsejendomme, handel og dermed beslægtet virksomhed.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje, udvikle og udleje investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra salg af 3 ejendomme, har der ikke været andre enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Salg af de 3 ejendomme har bevirket en driftsmæssig fortjeneste på tkr. 2.215.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Jung Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører, at neutralitetsbegrebet er blevet erstattet af et forsigtigheds- og neutralitetsbegreb. Ændringen har ikke medført ændringer til indregning og måling i årsregnskabet.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	5.057.610
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-4 år	15.000

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Varebeholdninger

Kostpris for færdigvarer til investeringsejendomme opgøres som anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE	2.679.116	469.577
2 Personaleomkostninger.....	88.283-	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	99.889-	102.107-
DRIFTSRESULTAT	2.490.944	367.470
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	17.483-	7.518-
Andre finansielle indtægter.....	29.290	24.518
Andre finansielle omkostninger.....	359.000-	307.625-
RESULTAT FØR SKAT	2.143.751	76.845
Skat af årets resultat.....	451.474-	57.970-
ÅRETS RESULTAT	1.692.277	18.875
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.692.277	18.875
DISPONERET I ALT	1.692.277	18.875

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger	9.942.060	7.871.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	131.431	0
Materielle anlægsaktiver	10.073.491	7.871.135
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	17.482
Finansielle anlægsaktiver	0	17.482
ANLÆGSAKTIVER	10.073.491	7.888.617
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	10.000	0
Varebeholdninger	10.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	15.868
Andre tilgodehavender	240.479	0
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	64.924	0
Periodeafgrænsningsposter	17.576	15.963
Tilgodehavender	322.979	31.831
Likvide beholdninger	2.978.906	41.495
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.311.885	73.326
AKTIVER	13.385.376	7.961.943

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.650.575	41.702-
EGENKAPITAL	1.700.575	8.298
Hensættelse til udskudt skat	14.774	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	14.774	0
Prioritetsgæld	5.715.845	7.092.041
Kreditinstitutter	0	0
Deposita	261.700	164.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	5.977.545	7.256.041
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.716.421	230.674
Kreditinstitutter	2.288.225	41.001
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.096	13.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser	165.992	85.859
Selskabsskat	422.700	49.970
Anden gæld	54.351	4.093
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	39.697	272.711
Kortfristede gældsforpligtelser	5.692.482	697.604
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.670.027	7.953.645
PASSIVER	13.385.376	7.961.943

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2020	2019
1 Særlige poster		
Selskabet har pr. 31. december 2020 solgt 3 ejendomme. Dette har medvirket til en driftsmæssig fortjeneste på tkr. 2.215.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger.....	87.057	0
Andre omkostninger til social sikring.....	1.226	0
Personaleomkostninger i alt.....	88.283	0
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....	64.924	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	64.924	0

Tilgodehavende hos ledelse udgør pr. 31. december kr. 64.924. Der er tilbagebetalt kr. 0 i årets løb. Tilgodehavendet er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, på nuværende tidspunkt svarende til 10,05%. Fordringen uddeles som løn i det kommende år.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.322.716	7.821.766	2.105.921	5.065.628
Kreditinstitutter	0	610.500	610.500	0
Deposita	164.000	261.700	0	0
	7.486.716	8.693.966	2.716.421	5.065.628

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**
Der er ingen kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

NOTER

2020

2019

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i ejendomme til sikkerhed for gæld. Det samlede pant til kreditforening udgør kr. 8.379.000.

Den bogførte værdi udgør kr. 9.942.062.