

*Jung Ejendomme ApS
Hjallesegade 36 B
5260 Odense S*

CVR-nr: 36 96 95 04

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___ / ___ 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 18. maj 2020

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 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 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 18. maj 2020

Schmidt REVISION ApS
CVR-nr.: 29529507

Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer
mne12365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jung Ejendomme ApS Hjallesegade 36 B 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

Der henvises til efterfølgende resultatopgørelse, balance og noter, der efter ledelsens opfattelse indeholder tilstrækkelige oplysninger til bedømmelse af den økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Jung Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

Fra og med indeværende regnskabsår er der foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende restværdi og forventede brugstider for bygninger, idet det har vist sig, at brugstiderne må skønnes højere end hidtil antaget.

Bygninger afskrives herefter over en årrække på 40 år. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for indeværende år medført formindskede afskrivninger på 98.562 kr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital med 98.562 kr.

Der er ikke foretaget andre ændringer af regnskabsmæssige skøn.

Sammenligningstal er ikke tilpasset de ændrede regnskabsmæssige skøn.

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 drift,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

samt andre eksterne omkostninger”.

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.

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	4.082.991

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	469.577	426.101
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	102.107-	162.626-
DRIFTSRESULTAT	367.470	263.475
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	7.518-	0
Andre finansielle indtægter.....	24.518	0
Andre finansielle omkostninger.....	307.625-	198.610-
RESULTAT FØR SKAT	76.845	64.865
Skat af årets resultat.....	57.970-	53.482-
ÅRETS RESULTAT	18.875	11.383
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	18.875	11.383
DISPONERET I ALT	18.875	11.383

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	7.871.135	7.887.982
Materielle anlægsaktiver	7.871.135	7.887.982
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	17.482	0
Finansielle anlægsaktiver	17.482	0
ANLÆGSAKTIVER	7.888.617	7.887.982
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	15.868	0
Andre tilgodehavender	0	310
Periodeafgrænsningsposter	15.963	9.668
Tilgodehavender	31.831	9.978
Likvide beholdninger	41.495	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	73.326	9.978
AKTIVER	7.961.943	7.897.960

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	41.702-	60.577-
EGENKAPITAL.....	8.298	10.577-
Prioritetsgæld.....	7.092.041	4.951.973
Deposita.....	164.000	198.500
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	7.256.041	5.150.473
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	230.674	149.553
Kreditinstitutter.....	41.001	2.023.796
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	13.296	13.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	85.859	37.500
Selskabsskat.....	49.970	49.482
Anden gæld.....	4.093	2.111
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	272.711	482.026
Kortfristede gældsforpligtelser.....	697.604	2.758.064
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.953.645	7.908.537
PASSIVER	7.961.943	7.897.960
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.101.525	7.322.715	230.674	6.334.797
Deposita	198.500	164.000	0	0
	<u>5.300.025</u>	<u>7.486.715</u>	<u>230.674</u>	<u>6.334.797</u>

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

- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Selskabet har givet pant i ejendomme til sikkerhed for gæld. Det samlede pant til kreditforening udgør kr. 7.775.000.

Den bogførte værdi udgør kr. 7.871.135.

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.”

Peter Jung (CPR valideret)

Direktør

På vegne af: Jung Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-999498129148

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-05-25 07:50:50Z

NEM ID 

Charlotte Schmidt

Registreret revisor

På vegne af: Schmidt Revision ApS

Serienummer: CVR:29529507-RID:1201086456028

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-05-25 07:52:20Z

NEM ID 

Peter Jung (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: Jung Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-999498129148

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-05-25 08:07:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P161E-G86WG-MEU0Y-HKWGB-SGECW-XDD1P

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>