



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

JC Ejendomme Køge ApS

Nicolinevej 44

4600 Køge

(CVR-nr. 37 22 93 93)

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

Carsten Bo Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	5
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet JC Ejendomme Køge ApS
Nicolinevej 44
4600 Køge

CVR-nr.: 37 22 93 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Direktion Carsten Bo Larsen
Jacob Hansen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for JC Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 27. maj 2019

Direktion

Carsten Bo Larsen

Jacob Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i JC Ejendomme Køge ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS for 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 27. maj 2019

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Dehn Larsen
statsautoriseret revisor
mne40762

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 268.520. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	466.210	175.468
Andre finansielle omkostninger	-120.395	-88.250
Resultat før skat	345.815	87.218
2 Skat af årets resultat	-77.295	-19.779
ÅRETS RESULTAT	268.520	67.439
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	268.520	67.439
Anvendelse i alt	268.520	67.439

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
3 Investeringsejendomme	5.700.000	4.027.510
Materielle anlægsaktiver i alt	5.700.000	4.027.510
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.700.000	4.027.510
Andre tilgodehavender	9.129	0
Tilgodehavender i alt	9.129	0
Likvide beholdninger	75.900	6.485
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	85.029	6.485
AKTIVER I ALT	5.785.029	4.033.995

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	354.252	85.732
EGENKAPITAL I ALT	404.252	135.732
Udskudt skat	40.000	0
HENSÆTTELSER I ALT	40.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.739.355	2.642.828
4 Langfristet gæld i alt	3.739.355	2.642.828
Gæld til realkreditinstitutter	125.500	96.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750	8.750
Selskabsskat	35.295	19.779
Anden gæld	1.431.877	1.130.906
Kortfristet gæld i alt	1.601.422	1.255.435
GÆLD I ALT	5.340.777	3.898.263
PASSIVER I ALT	5.785.029	4.033.995
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
1 Personalemkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	37.295	19.779
Årets regulering af udskudt skat	40.000	0
	<u>77.295</u>	<u>19.779</u>
3 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	5.700.000	4.027.510
Forventet tomgangsleje i pct. af lejeindtægter	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i pct. af lejeindtægter	7%	7%
Administrationsomkostninger i pct. af lejeindtægter	5%	5%
Afkastsats	5,0%	5,0%
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,5%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	6.335.000	635.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,5%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	5.180.000	-520.000
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.618.000</u>	<u>2.309.000</u>

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>4.770.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>5.700.000</u>	

Penneo

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

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

Jacob Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-427189364833

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-05-27 08:43:45Z

NEM ID 

Carsten Bo Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-852389157650

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-05-27 08:44:32Z

NEM ID 

Rasmus Dehn Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:64074451

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-05-27 08:54:49Z

NEM ID 

Carsten Bo Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-852389157650

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-05-27 09:59:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 455AD-6VNMV-U1Q5M-V8VKI-Q0Q6W-48KV1

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>