

JC Ejendomme Køge ApS

Egehøjen 4

4600 Køge

(CVR-nr. 37 22 93 93)

Årsrapport for 2019

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. september 2020

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet JC Ejendomme Køge ApS
Egehøjen 4
4600 Køge

CVR-nr.: 37 22 93 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Direktion Carsten Bo Larsen
Jacob Hansen

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 3. september 2020

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 2019 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 3. september 2020

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. 1.322.931. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2019 og balancen pr. 31. december 2019.

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.

COVID-19 vurderes ikke at få en så væsentlig økonomisk betydning for selskabet, at selskabets fortsatte drift vil blive påvirket.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investerings ejendomme.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	220.133	285.146
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.620.605	181.064
Andre finansielle omkostninger	-144.847	-120.395
Resultat før skat	1.695.891	345.815
3 Skat af årets resultat	-372.960	-77.295
ÅRETS RESULTAT	1.322.931	268.520
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.322.931	268.520
Anvendelse i alt	1.322.931	268.520

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
4 Investeringsejendomme	9.056.807	5.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.056.807	5.700.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.056.807	5.700.000
Andre tilgodehavender	9.129	9.129
Tilgodehavender i alt	9.129	9.129
Likvide beholdninger	2.221	75.900
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	11.350	85.029
AKTIVER I ALT	9.068.157	5.785.029

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.677.183	354.252
EGENKAPITAL I ALT	1.727.183	404.252
Udskudt skat	396.000	40.000
HENSÆTTELSER I ALT	396.000	40.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.642.806	3.739.355
5 Langfristet gæld i alt	4.642.806	3.739.355
Gæld til realkreditinstitutter	186.000	125.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.905	8.750
Selskabsskat	11.063	35.295
Anden gæld	2.072.200	1.431.877
Kortfristet gæld i alt	2.302.168	1.601.422
GÆLD I ALT	6.944.974	5.340.777
PASSIVER I ALT	9.068.157	5.785.029
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
<p>Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendommene med udgangspunkt i kostprisen. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendommene i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.</p>		
2 Personaleomkostninger		
<p>Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.</p>		
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	17.063	37.295
Årets regulering af udskudt skat	356.000	40.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-103	0
	372.960	77.295

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
-------------	-------------	-------------

4 Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme omfatter beboelsesejendomme, som måles til dagsværdi.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelsen af dagsværdien.

Ledelsen forventer tidligst at afhænde ejendommene på tidspunktet for lejers ophør, hvorfor værdiansættelsen er sket ud fra handelsprisen på en sammenlignelig ejendom solgt i et frit marked.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved dagsværdien er oplyst nedenfor:

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	9.056.807	5.700.000
Kvm. pris, villa/rækkehuse, Stevns Kommune	11.871	0
Kvm. pris, villa/rækkehuse, Bjæverskov	15.550	0
Afkastsats	0,0%	5,0%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2019 er der anvendt en kvadratermeterpris på kr. 11.871 - 15.550.

Ændringer i skøn for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i salgspriser:	Værdi	Ændring
Kvadratmeterpris/Ændring i kvadratmeterpris	11.871-15.550	-5,00%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	8.690.777	-366.030
Kvadratmeterpris/Ændring i kvadratmeterpris	11.871-15.550	5,00%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	9.422.837	366.030

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.908.000</u>	<u>3.618.000</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.873.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>9.056.807</u>	

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2020-09-03 08:47:40Z

NEM ID 

Carsten Bo Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-852389157650

IP: 193.89.xxx.xxx

2020-09-03 08:59:40Z

NEM ID 

Rasmus Dehn Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:64074451

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-09-03 09:52:20Z

NEM ID 

Carsten Bo Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-852389157650

IP: 193.89.xxx.xxx

2020-09-03 09:58:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GNS75-864IQ-E226X-J035U-LMGFC-6T256

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 tidsstempelt 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>