

JEA Ejendomme ApS

Nellerødvej 22
3200 Helsingør

CVR-nr. 37 58 21 82

NORDKYST REVISION P/S

Årsrapport for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018 (2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12. december 2018

Jesper Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september | 9 |
| Balance 30. september | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for JEA Ejendomme 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. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 12. december 2018

Direktion

Jesper Andersen
direktør

Jørgen Andersen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JEA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 12. december 2018

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner
MNE-nr. mne2940

Selskabsoplysninger

Selskabet

JEA Ejendomme ApS
Nellerødvej 22
3200 Helsingør

CVR-nr.: 37 58 21 82

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Stiftet: 1. april 2016

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Jesper Andersen, direktør
Jørgen Andersen, direktør

Revisor

Nordkyst Revision P/S
Østergade 20
3200 Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.045.619, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.757.294.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEA Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsbygninger og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid, der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Udlejningsbygninger | 50 år | 50 % |
| Installationer | 20 år | 0 % |

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indestående på bankkonto.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> kr. | <u>2016/17</u> kr. |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.348.492 | 1.966.167 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -222.065 | -221.654 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.126.427 | 1.744.513 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 24.190 |
| Finansielle omkostninger | | -717.767 | -920.326 |
| Resultat før skat | | 1.408.660 | 848.377 |
| Skat af årets resultat | 1 | -363.041 | -186.702 |
| Årets resultat | | 1.045.619 | 661.675 |
| Overført resultat | | 1.045.619 | 661.675 |
| | | 1.045.619 | 661.675 |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> kr. | <u>2016/17</u> kr. |
|---------------------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 21.820.251 | 21.943.746 |
| Installationer | | <u>241.500</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>22.061.751</u> | <u>21.943.746</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>22.061.751</u> | <u>21.943.746</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 11.432 | 32.452 |
| Andre tilgodehavender | | 580.126 | 247.547 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>37.815</u> | <u>37.185</u> |
| Tilgodehavender | | <u>629.373</u> | <u>317.184</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.576.627</u> | <u>2.094.004</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>3.206.000</u> | <u>2.411.188</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>25.267.751</u></u> | <u><u>24.354.934</u></u> |

Balance 30. september

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.707.294 | 661.675 |
| Egenkapital | 3 | 1.757.294 | 711.675 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 340.413 | 137.246 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 340.413 | 137.246 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.421.702 | 11.960.345 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 9.782.861 | 9.406.597 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 21.204.563 | 21.366.942 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 536.000 | 520.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 5.933 | 57.584 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 73.604 | 76.225 |
| Selskabsskat | | 209.330 | 49.456 |
| Anden gæld | | 168.174 | 279.626 |
| Deposita | | 972.440 | 1.156.180 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.965.481 | 2.139.071 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 23.170.044 | 23.506.013 |
| Passiver i alt | | 25.267.751 | 24.354.934 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Noter

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 159.874 | 49.456 |
| Årets udskudte skat | <u>203.167</u> | <u>137.246</u> |
| | <u>363.041</u> | <u>186.702</u> |
| | | |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og byg- | Installationer |
| | <u>ninger</u> | <u></u> |
| Kostpris 1. oktober 2017 | 22.165.400 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>98.570</u> | <u>241.500</u> |
| Kostpris 30. september 2018 | <u>22.263.970</u> | <u>241.500</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017 | 221.654 | 0 |
| Årets afskrivninger | <u>222.065</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2018 | <u>443.719</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018 | <u>21.820.251</u> | <u>241.500</u> |

Noter

3 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2017 | 50.000 | 661.675 | 711.675 |
| Årets resultat | 0 | 1.045.619 | 1.045.619 |
| Egenkapital 30. september 2018 | 50.000 | 1.707.294 | 1.757.294 |

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2017 | Gæld 30. september 2018 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.480.345 | 11.957.702 | 536.000 | 9.175.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 9.406.597 | 9.782.861 | 0 | 0 |
| | 21.886.942 | 21.740.563 | 536.000 | 9.175.000 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.958, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 21.820.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 15.000 i ovenstående grunde og bygninger.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE
Tlf. 48 7 9 91 11 - Fax.

Kjeld Birk
Ole Jørgensen
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:
www.nordkyst-revision.dk