

# JEA Ejendomme ApS

Nellerødvej 22  
3200 Helsingør

CVR-nr. 37 58 21 82

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019 (3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. januar 2020

---

Jesper Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 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 22. januar 2020

### **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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

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 22. januar 2020

### **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 2018 - 30. september 2019

Stiftet: 1. april 2016

Regnskabsår: 3. 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.166.613, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.923.909.

### **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 2018/19 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 2018/19 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. 13.800 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

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.616.657</b>	<b>2.348.492</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-357.957</u>	<u>-222.065</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.258.700</b>	<b>2.126.427</b>
Finansielle omkostninger		<u>-837.319</u>	<u>-717.767</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.421.381</b>	<b>1.408.660</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-254.768</u>	<u>-363.041</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.166.613</u></b>	<b><u>1.045.619</u></b>
Overført resultat		<u>1.166.613</u>	<u>1.045.619</u>
		<b><u>1.166.613</u></b>	<b><u>1.045.619</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		34.994.010	21.820.251
Installationer		<u>267.000</u>	<u>241.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>35.261.010</b></u>	<u><b>22.061.751</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>35.261.010</b></u>	<u><b>22.061.751</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.818	11.432
Andre tilgodehavender		2.226	580.126
Periodeafgrænsningsposter		<u>39.561</u>	<u>37.815</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>93.605</b></u>	<u><b>629.373</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>533.763</b></u>	<u><b>2.576.627</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>627.368</b></u>	<u><b>3.206.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>35.888.378</b></u></u>	<u><u><b>25.267.751</b></u></u>

## Balance 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.873.909	1.707.294
<b>Egenkapital</b>	3	<b>2.923.909</b>	<b>1.757.294</b>
Hensættelse til udskudt skat		501.439	340.413
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>501.439</b>	<b>340.413</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.536.534	11.421.702
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.189.624	9.782.861
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>29.726.158</b>	<b>21.204.563</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	850.800	536.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		988	5.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.685	73.604
Selskabsskat		241.616	209.330
Anden gæld		289.249	168.174
Deposita		1.251.534	972.440
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.736.872</b>	<b>1.965.481</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>32.463.030</b>	<b>23.170.044</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.888.378</b>	<b>25.267.751</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	93.742	159.874
Årets udskudte skat	161.026	203.167
	<b>254.768</b>	<b>363.041</b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Installationer
Kostpris 1. oktober 2018	22.263.970	241.500
Tilgang i årets løb	13.531.716	51.000
Kostpris 30. september 2019	35.795.686	292.500
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	443.719	0
Årets afskrivninger	357.957	25.500
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	801.676	25.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>34.994.010</b>	<b>267.000</b>

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	50.000	1.707.296	1.757.296
Årets resultat	0	1.166.613	1.166.613
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>2.873.909</b>	<b>2.923.909</b>

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

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.957.702	20.387.334	850.800	16.125.459
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>9.782.861</u>	<u>10.189.624</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>21.740.563</u></b>	<b><u>30.576.958</u></b>	<b><u>850.800</u></b>	<b><u>16.125.459</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.375, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 34.982.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 24.250 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](http://www.nordkyst-revision.dk)